

社團法人台中市記帳及報稅代理人公會

會址：台中市南區有恆街167號2樓

TEL(04)22856255 FAX(04)22859853

會員各項基本資料若有異動，請主動聯繫本會變更，以免喪失己身權益，謝謝！

稅務資訊

113.03.20

壹、訂定112年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定

財政部表示，我國自105年起實施房地合一課徵所得稅新制，個人交易之房地如屬新制課稅範圍，應以房地實際成交價格為基礎計算房地交易所得課稅；個人出售之房屋如非屬新制課稅範圍，應適用舊制，即依所得稅法第14條第1項第7類規定計算房屋交易所得，併同辦理綜合所得稅結算申報課稅。

財政部說明，個人出售適用舊制之房屋，應依其提示證明文件核實計算所得；其未申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

一、房地總成交金額達「一定金額門檻」者，倘稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例，計算歸屬房屋之收入，再以該收入之17%計算其出售房屋之所得額。112年度各地區國稅局參考轄區不動產交易情形，訂定適用本項規定之成交金額門檻如下，與111年度相較，各地區之門檻調降新臺幣（下同）1千萬元至2千萬元，適用範圍擴大，設算之所得額更貼近實際所得：

（一）臺北市：6千萬元。

（二）新北市：4千萬元。

（三）桃園市、新竹縣、新竹市、臺中市、臺南市及高雄市：3千萬元。

（四）其他地區：2千萬元。

二、除前述規定情形外，按房屋評定現值之一定比例（詳附件）計算其房屋交易所得額。該比例由各地區國稅局實地調查並按區域適度分級訂定，112年度考量部分地區交易熱絡帶動當地整體房價上揚或為期與經濟發展程度相當鄰近地區衡平，分別調增該等地區之所得額標準1%至5%，以反映地區差異及市場行情。

財政部指出，個人112年度出售適用舊制課稅之房屋，始有上開標準之適用，未來該部將持續觀察不動產交易情形，滾動調整該標準，使設算所得額更符實情，俾落實健全房市政策目標及維護租稅公平。

貳、公司借入資金以未收取利息或收取利息偏低方式貸予他人，應調減利息支出

財政部北區國稅局表示，公司一方面借入款項支付利息，一方面貸出款項並不收取利息，或收取利息低於所支付之利息者，依營利事業所得稅查核準則第97條規定，對於相當於該貸出款項支付之利息或其差額，不予認定。

舉例說明，甲公司110年度向金融機構貸款2.8億元，借款利率2%，營利事業所得稅結算申報列報利息支出560萬元，經查甲公司同年貸與A股東790萬元且未收取利息，依規定應就相當於該貸出款項790萬元支付之利息予以調減利息支出15.8萬元（790萬元×2%）。

特別提醒，公司借入資金支付利息，又將資金以未收取利息或收取利息偏低方式貸予他人，於辦理營利事業所得稅結算申報時，應自行依法調減利息支出，以免遭調整補稅。

參、營利事業承包損益得可靠估計之長期工程，應採完工比例法計算工程損益

財政部北區國稅局表示，營利事業承包工程期間在1年以上者，有關工程損益之計算，應依營利事業所

得稅查核準則第 24 條規定，採完工比例法，如工程損益確實無法估計者，得採成本回收法。

舉例說明，甲公司承攬乙公司廠房新建工程，合約總價 2 億元，預計工程期間為 110 年 5 月 1 日至 112 年 4 月 30 日，於辦理 110 年度營利事業所得稅結算申報時，主張該工程之工程損益無法估計，所以採成本回收法認列工程損益為 0 元。惟經該局調閱工程承攬合約及收付款資料，查得合約載明工程款係依工程完工程度驗收付款，且由甲公司提出估驗請款計價單等向乙公司請款，經乙公司驗收確認無誤後支付工程款，故該局認定該廠房新建工程屬工程損益得可靠估計，應採完工比例法計算工程損益，依投入成本占估計總成本之比例重新計算，並調增甲公司 110 年度應認列之工程損益 430 萬元。

特別提醒，營利事業承包工程期間在 1 年以上者，如未有工程損益確實無法合理估計之情形，應依規定採完工比例法計算工程損益，以免遭稽徵機關調整補稅。

肆、113 年度營業稅選案及網路交易查核作業將於 4 月啟動

財政部中區國稅局表示，為維護租稅公平，促使營業人誠實申報納稅，本(113)年度營業稅(選案及網路交易)查核作業將自 4 月 1 日起展開，基於愛心辦稅，籲請營業人自行檢視帳證，如有短漏報情形，請於 3 月 31 日前自動補報並補繳稅款及加計利息，可免受罰。

該局說明，本年度查核重點，針對營業人銷售貨物或勞務（包含網路銷售）常見之違章態樣加強查核：

- (1)未依規定辦理稅籍登記報繳營業稅
- (2)銷售貨物或勞務短漏開統一發票或二聯式收銀機統一發票未據實申報銷售額
- (3)開立不實統一發票，幫助他人逃漏稅
- (4)進貨未依規定取得進項憑證或虛報進項稅額逃漏營業稅
- (5)購買國外勞務未依規定報繳營業稅
- (6)將應稅銷售額申報為零稅率或免稅銷售額。

該局進一步說明，黃金路段、夜市及高人氣聲量店家(包含排隊名店、媒體報導關注店家)，有無銷售應稅貨物或勞務未依規定辦理稅籍登記、短漏開統一發票報繳營業稅及未依規定取得進項憑證等情事，仍持續列為加強查核對象。呼籲營業人自我檢視，如有違章漏稅情事，在未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定的調查人員進行調查前，主動向所在地稽徵機關補報並補繳稅款及加計利息，即可適用稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定免予處罰。

伍、逾請求權時效尚未給付之應付款項，應於時效消滅年度轉列其他收入，俟實際給付時，再以營業外支出列帳

營利事業申報營利事業所得稅時要留意如有逾請求權時效尚未給付之應付款項，應於時效消滅年度轉列其他收入，嗣後實際給付時，再以營業外支出列帳。

財政部高雄國稅局表示，依所得稅法第 24 條第 2 項規定，營利事業帳載應付未付之帳款、費用、損失及其他各項債務，逾請求權時效尚未給付者，應於時效消滅年度轉列其他收入，俟實際給付時，再以營業外支出列帳。故營利事業於辦理結算申報時，應自行檢視應付科目之餘額是否有逾請求權時效而須轉列其他收入之情形。

舉例說明，該局近日查核 A 公司 110 年度營利事業所得稅結算申報案，帳載應付帳款科目計新臺幣（下同）600 餘萬元，包含 1 筆 108 年度進貨之應付帳款 100 萬元，尚未支付，因已逾民法第 127 條第 8 款商人、製造人、手工業人所供給之商品及產物之代價請求權時效 2 年之規定，爰依所得稅法第 24 條第 2 項及營利事業所得稅查核準則第 108 條之 2 規定，將該筆應付未付金額 100 萬轉列當年度其他收入，調增課稅所得額，補徵營利事業所得稅 20 萬元。提醒，營利事業辦理營利事業所得稅結算申報時，應特別留意相關法令規定，以免不符規定而遭補稅。